



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Luchtenburg 134
3328 AR Dordrecht
€ 445.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Luchtenburg 134



Woonoppervlakte: 130 m²



Perceeloppervlakte: 147 m²



Inhoud: 466 m³



Bouwjaar: 1980



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 445.000 k.k.



Omschrijving Luchtenburg 134

(Gelieve een bezichtiging aan te vragen via Funda. De aanvragen worden daar op volgorde van binnenkomst opgepakt).

Een comfortabele, verrassend ruime hoekwoning met eigen oprit in een geliefde wijk van Dordrecht

Altijd al gedroomd van een ruime, comfortabele woning met eigen oprit in één van de meest gewilde wijken van Dordrecht? Dan is dit je kans.

Deze goed onderhouden hoekwoning biedt méér ruimte dan je op het eerste gezicht zou denken. Dankzij de uitbouw van de woonkamer en de dakkapel op zolder beschikt het huis over maar liefst 130 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers én een extra werk-, studie- of hobbykamer. Ideaal voor gezinnen die graag wat extra leefruimte willen.

De uitgebouwde woonkamer is het hart van het huis en wordt omringd door licht dankzij de grote lichtstraat en schuifpui. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig uit op de fraai aangelegde achtertuin – een heerlijke plek waar je in alle rust van de buitenlucht kunt genieten. Geen inkijk, optimale privacy en volop ruimte voor een loungeset, speeltoestel én een barbecuehoek.

De woning is de afgelopen jaren keurig onderhouden en onderhoudsvriendelijk – en dat merk je zodra je binnenstapt. Vrijwel alle houten kozijnen zijn inmiddels vervangen door hoogwaardig kunststof met HR++ glas, de gevelbekleding is voorzien van keralit en de gevels zijn opgevoegd en geïmpregneerd. De twee kozijnen in de slaapkamer worden bovendien nog op kosten van de verkoper vervangen door kunststof topkwaliteit met HR++-glas. Dit is een woning die écht netjes wordt overgedragen.

De woning is goed geïsoleerd (o.a. vloer, spouwmuur en dakisolatie), heeft energielabel B en beschikt maar liefst over 14 zonnepanelen. Met wat extra dakisolatie is zelfs een upgrade naar energielabel A eenvoudig te realiseren. Kortom: een ruime, verzorgde en duurzame woning op een fijne locatie. Wacht niet langer en maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging. Wie weet zet jij binnenkort de volgende stap op deze prachtige plek!

INDELING

Entree

Via de voortuin met oprit bereik je de overdekte entree. In de hal vind je de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelinternet), het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.





Omschrijving Luchtenburg 134

Toilet

Modern wandcloset met fonteintje in de kleurstelling wit/antraciet. Het toilet beschikt over mechanische ventilatie.

Woonkamer

Ruime, lichte woonkamer dankzij de uitbouw met schuifpui en lichtstraat. Op de vloer ligt een nette laminaatvloer, waarbij de spotverlichting in de lichtkoepel zorgt voor een sfeervolle uitstraling. Daarnaast beschikt de woonkamer over een handige trapkast, ideaal voor het opbergen van spullen. De witte designradiatoren aan de muur gaan fraai op in het interieur.

Keuken

De L-vormige keuken is voorzien van een granieten werkblad en 1,5 spoelbak. Verder is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, magnetron, gasfornuis met geïntegreerde oven en afzuigkap met geïntegreerde verlichting. Er is voldoende kastruimte aanwezig, waaronder een handige apothekerskast.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (master bedroom)

Gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van twee kunststof draaikielpramen, een aparte berg- / inloopkast van ruim 3 m² en een zijraam voor extra daglicht. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking en de wanden met behang.

Slaapkamer 2

Gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een houten draairaam (wordt nog vervangen door kunststof met HR++ glas). Momenteel in gebruik als kastenkamer.

De kamer heeft een laminaatvloer, behangwanden, plafond met inbouwspotjes en een elektrisch bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 3

Eveneens aan de achterzijde gelegen met een houten uitzetraam (wordt nog vervangen door kunststof). De vloer is voorzien van laminaat, de wanden van behang en ook hier vind je inbouwspotjes in het plafond en een elektrisch bedienbaar rolluik. Ideaal voor een goede nachtrust.



Omschrijving Luchtenburg 134

Badkamer

Volledig betegelde badkamer in wit/antraciet kleurstelling. Voorzien van een wandcloset, wastafelmeubel, inloopdouche, designradiator en mechanische ventilatie. Het plafond is afgewerkt met inbouwspotjes.

Zolder

Via een vaste trap bereikbare zolder met overloop, slaapkamer en extra (werk)kamer.

Kleine kamer

Voorzien van een Velux-dakraam en handige knieschotten voor bergruimte – ideaal te gebruiken als werk- of studeerkamer.

Slaapkamer

Ruime slaapkamer dankzij de dakkapel. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting en een aparte ruimte met de Cv-installatie (Remeha, 2024). Met een vrije hoogte van 3,14 meter voelt deze kamer bijzonder ruim aan.

Tuinen

De voortuin is bestraat en voorzien van een oprit en een stenen berging met elektra.

De achtertuin, gelegen op het zonnige westen, is sierlijk aangelegd met bestrating, een vijver, borders en bomen. Dankzij de ligging en begroeiing geniet je hier van volledige privacy. Verder beschikt de tuin over een achterom, een elektrisch zonnescherm en een wateraansluiting.

Pluspunten op rij:

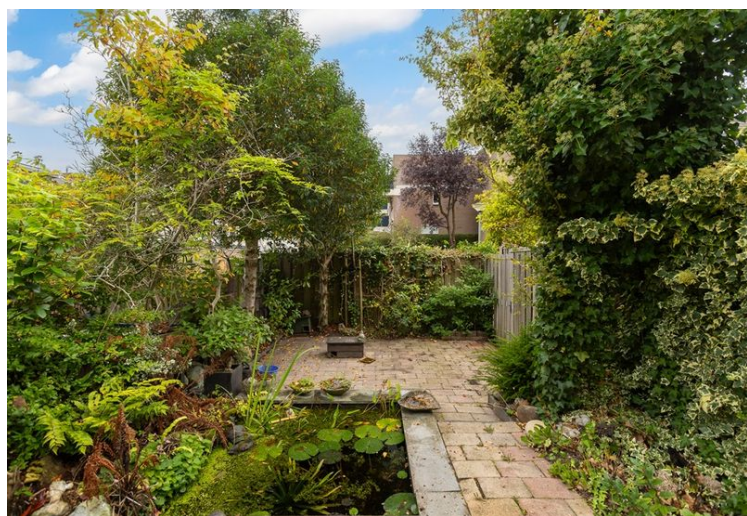
- Ruim 130 m2 woonoppervlakte
- Extra grote woonkamer dankzij uitbouw
- Een mooie tuin mét privacy,
- Vier (slaap)kamers en een extra werkkamer
- Energielabel B en 14 zonnepanelen
- Eigen oprit
- Gelegen in een goede wijk met diverse voorzieningen binnen handbereik
- Onderhoudsvriendelijk; kunststof kozijnen en deuren, keralit gevelbekleding etc.

Oplevering: in overleg

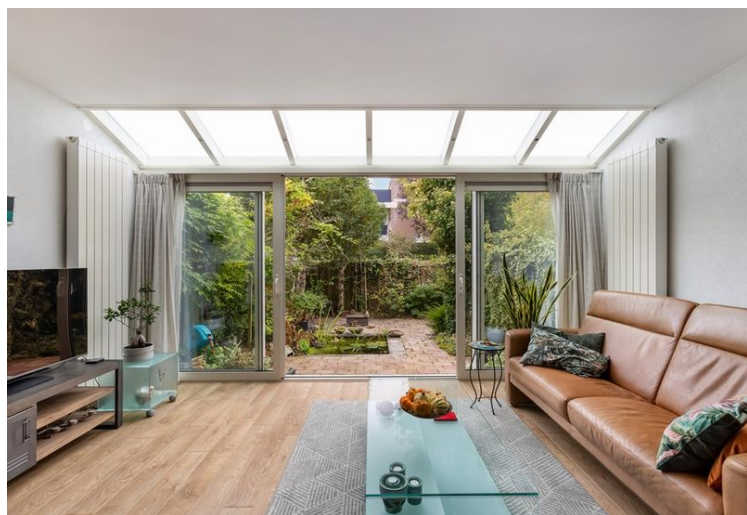




Luchtenburg 134 in beeld



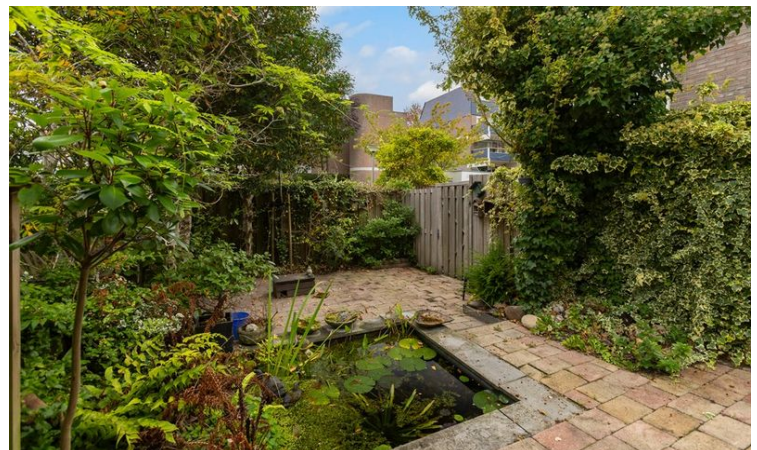
















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Luchtenburg 134
Postcode	3328 AR
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte (m ²)	130
Perceeloppervlakte (m ²)	147
Inhoud (m ³)	466
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	remeha, 2024, combi, eigendom, gas
Energie label	B, vervaldatum: 3 jun 2030

